provincie limburg

PROVINCIAAL BLAD

Officiële uitgave van provincie Limburg.

Nr. 1728

1 april

2015

Nadere subsidieregels Transitiefonds Limburgse Woningmarkt Tenderregeling Zuid Limburg

Gedeputeerde Staten van Limburg
maken ter voldoening aan het bepaalde in de Provinciewet en de Algemene Subsidieverordening 2012 Provincie Limburg bekend dat zij in hun vergadering van 17 maart 2015 hebben vastgesteld:

Nadere subsidieregels transitie woningmarkt tenderregeling Zuid Limburg

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

In deze regeling wordt verstaan onder:

a. Beeldbepalend pand: een pand, dat niet als monument is beschermd, maar dat naar besluit van Burgemeester en Wethouders van de betreffende gemeente of naar besluit van de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap een kenmerkend onderdeel vormt van een stads- of dorpsgezicht.
b. Bruto woningtoevoegingen: aantal woningtoevoegingen binnen project exclusief aantal woningonttrekkingen.
c. Gemeentelijk monument: een onroerende zaak die door de betreffende gemeente is aangewezen als gemeentelijk monument en opgenomen in een daartoe bestemde lijst.
d. Gesloten grondbalans: alle uitkomende grond wordt bij hetzelfde plangebied hergebruikt en er is geen sprake van grondaanvoer van elders.
e. Hergebruik van materialen: een voorwerp in zijn oorspronkelijke vorm opnieuw gebruikt, al dan niet voor een ander doel.
f. Hoog segment huurwoning: een huurwoning met een kale huur vanaf € 1.000,00 per maand.
g. Hoog segment koopwoning: een koopwoning met een hogere waarde dan het vastgestelde NHG-bedrag van 2015.
h. Ingrijpend aangepaste woning: een woning die ingrijpend is aangepast omdat er vanwege een handicap of lichamelijke beperking speciale voorzieningen zijn aangebracht in de woning of de woning daarvoor bouwkundig is aangepast. Daarbij kan worden gedacht aan; een traplift, een hellingbaan naar de voordeur, rolstoeltoegankelijkheid enz.
i. Intervalstandaardisatie: een lineaire standaardisatiefunctie die tussen de laagste en de hoogste score loopt. De slechtste score krijgt een 0 en de beste score een 1. De volgende formule wordt gehanteerd: score-laagste score/hoogste score-laagste score
j. Kale huur: de maandelijkse huur exclusief gas, water, licht en mogelijke servicekosten.
k. Kangoeroewoning: aan elkaar gekoppelde, zelfstandige woningen of wooneenheden met een inpandige verbinding voor ouderen of mensen met een handicap en hun mantelzorger.
l. Langdurig leegstaand pand: Een leegstaand pand dat langer dan 2 jaar leeg staat.
m. Leegstaand pand: vastgoedobjecten waarbij in de WOZ-registratie van gemeenten geen gebruiker bekend is c.q. geen gebruiker geregistreerd staat, m.u.v. leegstand in het kader van herstructureringsplannen (sloop).
n. Levensloopbestendige woning: woningen die geschikt zijn of eenvoudig geschikt zijn te maken voor bewoning tot op hoge leeftijd, of voor bewoning door mensen met een fysieke handicap of chronische ziekte.
o. Maximumstandaardisatie: een lineaire standaardisatiefunctie die tussen 0 en de hoogste score loopt. De score van een project op een specifieke indicator wordt daarbij gedeeld door de score van het beste project voor wat betreft deze specifieke indicator. Dit komt neer op de volgende formule: score/hoogste score
p. Netto woningonttrekkingen: aantal woningonttrekkingen minus aantal woningtoevoegingen binnen een project.
q. NHG-bedrag: Het maximale bedrag dat er met de Nationale Hypotheek Garantie geleend kan worden om de woning te financieren bij het afsluiten van een hypotheek. Het maximale bedrag bedraagt € 250.000,00 in 2015.
r. Opwaardering van (leegstaand) vastgoed: een fysieke ingreep, zoals bijvoorbeeld verbouwen, restaureren, verduurzamen, sloop met vervangend nieuwbouw enz., van verouderde en/of leeg-

staande panden in dorps- en buurtcentra en in de nabijheid van woningen, waarbij vraag en aanbod op het vlak van wonen en woonomgeving, kwantitatief en kwalitatief met elkaar in balans worden gebracht.

s. Rijksmonument: onroerend monument dat is ingeschreven in het ingevolge de Monumentenwet 1988 vastgestelde monumentenregister.

t. Sloop: het volledig (doen) afbreken en verwijderen van woningen en alle daarbij behorende bouwwerken, (erf)verharding, putten, funderingen en overige ondergrondse voorzieningen ten dienst van de woning, inclusief het afvoeren van puin en afval en het egaliseren van het perceel ter plekke van gesloopte ondergrondse voorzieningen.

u. Social Return On Investment (SROI): het opnemen van sociale voorwaarden in aanbestedingstrajecten zodat leverancier en subsidieontvanger een bijdrage leveren aan het provinciaal beleid ten aanzien van het bieden van werkgelegenheid aan mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. De concrete invulling hiervan gebeurt aan de hand van reguliere banen, leerwerkplekken, stageplekken en (werk)ervaringsplaatsen aan mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt of jongeren zonder startkwalificatie.

v. Standaardisatie: criteriumscores kunnen worden gemeten op verschillende schalen. Om de scores te kunnen vergelijken of te combineren, dienen ze eerst te worden weergegeven op een vergelijkbare schaal. Dit verschijnsel wordt standaardisatie genoemd.

w. Woning: woonruimte bestemd voor permanente bewoning door een particulier huishouden, opgenomen in de gemeentelijke WOZ-registratie voor 1 januari 2014.

x. Woningonttrekking: onttrekking van een woning aan de woningvoorraad waarvan het adres/huisnummer komt te vervallen in de gemeentelijke WOZ-registratie. Hierbij valt te denken aan sloop van een woning, verandering van woonruimte zodat deze woning niet meer geschikt is voor bewoning en samenvoeging met andere woonruimte waardoor deze woonruimten niet meer apart bewoonbaar zijn.

y. Woningtoevoeging: toevoeging van een woning aan de woningvoorraad waarvan het adres/huisnummer is opgenomen in de gemeentelijke WOZ-registratie. Hierbij valt te denken aan toevoegingen van woningen door nieuwbouw, woonruimtesplitsing en verbouwing van nietwoongebouw tot woonruimte(n).

z. Zuid-Limburg: de gemeenten Beek, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Meerssen, Maastricht, Nuth, Onderbanken, Schinnen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul, Voerendaal.

Artikel 2 Doelstelling/doel van de regeling

Doelstelling van het kader Transitiefonds Limburgse Woningmarkt, en ook van deze subsidieregeling, is het ondersteunen van projecten die een waardevolle en aantoonbare bijdrage leveren aan de transitie van de woningmarkt. De opgave van deze transitie is als volgt:

- kwantitatieve vermindering (regionaal gedifferentieerd) van de woningvoorraad;
- realiseren van groei in kwaliteit en diversiteit van het bestaande woningaanbod (levensloopbestendig maken en verduurzamen);
- de (mogelijk tijdelijke) toenemende vraag naar huur- in verhouding tot koopwoningen faciliteren; en/of
- nieuwe ideeën, constructies en instrumenten ontwikkelen die de doorstroming op gang brengen.

In Zuid-Limburg is dit concreet vertaald naar de doelstelling: *'Opwaardering van (leegstaand) vastgoed waarbij de woningvoorraad kwantitatief en kwalitatief meer in balans wordt gebracht'*.

Artikel 3 Doelgroep/aanvrager

Voor subsidie kunnen alleen rechtspersonen in aanmerking komen.

Hoofdstuk 2 Criteria

Artikel 4 Algemene subsidiecriteria

Om voor een subsidie in aanmerking te komen, gelden de volgende algemene criteria:

1. Het project dient volledig gerealiseerd te worden op het grondgebied van Zuid-Limburg.
2. Er is sprake van een opwaardering van (leegstaand) vastgoed, waarbij geen sprake is van sec sloop.
3. Het project moet met de gemeente(n) waar het project wordt gerealiseerd, zijn afgestemd.
4. Binnen het project worden geen sec hoog segment huurwoningen en/of hoog segment koopwoningen gerealiseerd.
5. Het project moet passen binnen provinciaal, (sub)regionaal en gemeentelijk beleid.

Artikel 5 Specifiek subsidiecriterium

Het project dient een bijdrage te leveren en/of te voldoen aan (één van) de volgende onderdelen, waarbij minimaal aan criterium 1 of 2 moet zijn voldaan:

	Criteria
1	Kwantiteit woningvoorraad
2	Kwaliteit woningvoorraad
3	Duurzame werkwijze
4	Leefbaarheid (leegstand)
5	Betaalbaarheid

Artikel 6 Verplichtingen

1. Het project dient voor 1 april 2016 te starten en uiterlijk 31 juli 2018 gereed te zijn.
2. Bij projecten met een looptijd van minimaal 6 maanden en met een minimale projectomvang van € 200.000,00 exclusief BTW, is SROI van toepassing. In dat geval dient 2% van de projectomvang besteed te worden door middel van het inzetten van één of meerdere van de onderstaande SROI-doelgroepen:
   - werkloos en werkzoekend, ongeacht de uitkeringssituatie (het betreft PW-ers, WW-ers, WAO herintreders, WIA-ers, Nuggers/ANW-ers);
   - met werkloosheid bedreigde inwoners;
   - WSW-ers; en
   - leerlingen in het kader van BOL/BBL opleidingen.

Indien SROI niet kan worden toegepast dan dient dit onderbouwd te worden door de aanvrager bij de subsidieaanvraag.

Artikel 7 Afwijzingsgronden

In aanvulling op artikel 15 van de Algemene Subsidieverordening 2012 Provincie Limburg, wordt de subsidieaanvraag afgewezen indien:

a. het project niet aansluit bij de doelstelling van deze nadere subsidieregels;
b. de aanvrager niet behoort tot de doelgroep van deze nadere subsidieregels;
c. niet wordt voldaan aan (één van) de algemene criteria in artikel 4;
d. geen bijdrage wordt geleverd en/of wordt voldaan aan minimaal de onderdelen 1 of 2 genoemd in artikel 5;
e. er minder dan 5 aanvragen binnen deze nadere subsidieregels zijn ingediend en het aantal toegekende punten voor de betreffende aanvraag, conform de beoordelingssystematiek zoals omschreven in artikel 8, tweede lid, minder dan 400 punten (exclusief het onderdeel Financiën) bedraagt;
f. de subsidieaanvraag niet compleet is ontvangen binnen de periode zoals gesteld in artikel 12; en/of
g. de te verstrekken subsidie minder bedraagt dan € 25.000,00.

Hoofdstuk 3 Financiële aspecten

Artikel 8 Subsidieplafond en verdeling

1. Gedeputeerde Staten stellen het subsidieplafond van deze Nadere subsidieregels Transitiefonds Limburgse Woningmarkt Tenderregeling Zuid Limburg voor de looptijd van de regeling vast.
2. De wijze van verdeling geschiedt conform onderstaande indicatoren en bijbehorende puntenberekening:

Criterium	Indicatoren / Meetwaarden	Maximaal haalbaar aantal punten
1.Kwantiteit woningvoorraad		**250 punten**
	Relatief aantal onttrokken woningen (Netto woningonttrekkingen gedeeld door het bruto woningtoevoegingen) standaardisatiemethode: maximumstandaardisatie	(van 0 tot maximaal 250 punten)
2.Kwaliteit woningvoorraad		**200 punten**
	Mate van levensloopbestendigheid -woningen geschikt voor een gangbare levensloop. Hieronder wordt verstaan een nultredenwoning met:	(0 of 100 punten)

	- externe toegankelijkheid: de woonkamer van de woning of woonruimte is vanaf de straat te bereiken zonder traplopen; en - interne toegankelijk: vanuit de woonkamer zijn zonder traplopen de keuken, het toilet, de badkamer en tenminste 1 slaapkamer te bereiken	
	-ingrijpend aangepaste woning.	(0 of 75 punten)
	-woningen geschikt voor ouderen of mensen met een handicap en hun familie / mantelzorgers (zogenaamde Kangoeroewoningen).	(0 of 75 punten)
	Indien een woning na opwaardering aan meerdere typen woningen voldoet zoals hierboven beschreven, dan krijgt die woning enkel de hoogste score. Indien het project bestaat uit een mix van woningen zal dit evenredig doorvertaald worden in de score (zie ook toelichting).	
	Mate van duurzaamheid -De EPC-waarde van nieuwbouw is lager dan de wettelijke 0,4; en/of -- Het Energielabel van een renovatieproject is (gemiddeld) 'groen' (label A) of er wordt (gemiddeld) een verbetering van 2 labelsprongen gemaakt na renovatie.	(0 of 100 punten)
3.Duurzame werkwijze		**50 punten**
	Kringlopen grondstoffen en materialen Het reduceren van het gebruik van grondstoffen en materialen door het sluiten van kringlopen waarbij: - aantoonbaar sprake is van een gesloten grondbalans; - aantoonbaar sprake is van duurzaam slopen (door toepassing Limburgs Duurzaam Sloopprotocol of gelijkwaardig instrument); of - aantoonbaar sprake is van hergebruik van materialen (ten minste 20% van het totale volume van materialen in het project bestaat uit hergebruikte materialen). Voldoet het project aan één van de drie indicatoren, dan scoort het project automatisch 25 punten.	(0 of 25 punten)
	People Planet Profit benadering Er is aantoonbaar sprake van een integrale People Planet Profit benadering waarbij de ambitie hoger ligt dan de wettelijke vereisten. Dit is aantoonbaar via het instrument GPR Gebouw, DuurzaamheidsProfiel van een Locatie (DPL) of een ander gelijkwaardig instrument.	(0 of 25 punten)
4.Leefbaarheid		**150 punten**
	Opwaardering leegstaand vastgoed	
	- Langdurig leegstaand pand; of	(0 of 75 punten)
	- Leegstaand pand.	(0 of 50 punten)
	Indien het vastgoed aan beide definities voldoet, dan geldt enkel de hoogste score. Indien het project bestaat uit een mix van vastgoed zal dit evenredig doorvertaald worden in de score (zie ook toelichting).	
	Opwaardering specifiek vastgoed - Rijksmonument; - Gemeentelijk monument; - Beeldbepalend pand. Valt het vastgoed waar subsidie voor wordt aangevraagd onder minimaal één van bovengenoemd vastgoed, dan scoort het project automatisch 75 punten.	(0 of 75 punten)
5.Betaalbaarheid		**150 punten**
	Betaalbaarheid van woningen na opwaardering	
	- Kale huur t/m € 349,99 per maand per woning; of	(0 of 150 punten)
	- Kale huur van € 700,00 t/m € 999,99 per maand per woning.	(0 of 150 punten)
	Indien het project bestaat uit een mix van woningen zal dit evenredig doorvertaald worden in de score (zie ook toelichting).	
6.Financiën		**200 punten**
	Multiplier provinciale subsidie De multiplier wordt berekend door de totale projectkosten te delen door de na de financiële toets te verstrekken provinciale bijdrage. Standaardisatiemethode: intervalstandaardisatie	(van 0 tot 200 punten)

3. Gedeputeerde Staten rangschikken de aanvragen op volgorde van het aantal punten. Daarbij wordt de volgende systematiek gehanteerd:
   a) Op basis van de ingediende aanvraag wordt bij de gemeente gecontroleerd of de aanvraag betrekking heeft op een met de gemeente afgestemd project. Vervolgens volgt een financiële toets. Na deze toets blijkt voor welk subsidiebedrag de aanvrager c.q. het project, in aanmerking komt en wordt ook het definitieve aantal punten voor het criterium 'Financiën' toegekend.
   b) Op basis van de ingediende aanvraag worden de punten per criterium toegekend. Afhankelijk van het criterium zal hiervoor (indien nodig) de intervalstandaardisatie of de maximumstandaardisatie gehanteerd worden. Per criterium wordt bij tussentijdse berekeningen niet afgerond. Bij de totaalscore per criterium wordt afgerond op een geheel getal. Indien het eerste cijfer achter de komma kleiner is dan 5, dan wordt afgerond naar beneden.
   c) De behaalde punten per criterium worden bij elkaar opgeteld tot een totaal score.
   d) Het project dat de meeste punten scoort, komt als eerste in aanmerking voor subsidie, het project dat de op één na de meeste punten scoort, komt als tweede in aanmerking, enz.

4. Gedeputeerde Staten verdelen het bedrag van het subsidieplafond naar volgorde van rangschikking.

5. Indien meerdere subsidieaanvragen evenveel punten scoren op basis van de in onderhavig artikel genoemde beoordelingssystematiek, dan met de beschikbare middelen binnen deze regeling kunnen worden gehonoreerd, zal een openbare loting uitsluitsel geven.

Artikel 9 Subsidiebedrag

1. Het te verstrekken subsidiebedrag bedraagt maximaal 50% van de onrendabele top, berekend conform de bepalingen in artikel 10.
2. De resterende onrendabele top na subsidiëring door de Provincie, dient gefinancierd te worden met eigen vermogen en/of cofinanciering.
3. Het te verstrekken subsidiebedrag bedraagt maximaal € 200.000,00.
4. Subsidies lager dan € 25.000,00 worden niet verstrekt.

Artikel 10 Berekening onrendabele top

1. De berekening van de onrendabele top geschiedt op basis van het voor deze regeling van toepassing zijnde *'Format Projectbegroting Tenderregeling'* en de daarover vastgelegde uitgangspunten in de *'Toelichting bij format projectbegroting Tenderregeling'*. Deze documenten maken integraal onderdeel uit van de onderhavige regeling.
2. Slechts de kosten genoemd in de *'Format projectbegroting Tenderregeling'* komen in aanmerking bij de berekening van de onrendabele top.

Hoofdstuk 4 Aanvraagprocedure

Artikel 11 Indienen aanvraag

1. Een subsidieaanvraag kan uitsluitend worden ingediend bij Gedeputeerde Staten met gebruikmaking van het aanvraagformulier dat geplaatst is op de website van de Provincie Limburg: www.limburg.nl/subsidies > actuele subsidieregelingen. Daarnaast dient het aanvraagformulier en de begroting ook digitaal (zonder de extensie van de Excel sheet te wijzigen) te worden ingediend, middels een bij de aanvraag gevoegde USB-stick.
2. De aanvraag dient een volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend standaard aanvraagformulier te bevatten en te zijn voorzien van alle bijlagen zoals aangegeven in het formulier en dient te worden verzonden naar het op het formulier aangegeven adres (Gedeputeerde Staten van Limburg, Cluster Subsidies, Postbus 5700, 6202 MA Maastricht).
3. De volgende bijlagen dienen in ieder geval aan het aanvraagformulier te worden toegevoegd:
   - USB stick met het ingevulde aanvraagformulier en begroting in de originele extensie (zonder wijzigingen daarin aan te brengen);
   - sluitende en gespecificeerde begroting conform '*Format projectbegroting Tenderregeling'* rekening houdend met het maximale subsidiebedrag van € 200.000,00 en rekening houdend met een maximum subsidiebedrag van 50% van de onrendabele top;
   - projectplan (waarbij tevens inzichtelijk wordt gemaakt op welke wijze invulling aan SROI wordt gegeven);
   - geldig ondertekende verklaring de-minimissteun.
4. Indien ook aan specifieke criteria uit artikel 8 wordt voldaan, dan dienen de volgende, bij het criterium van toepassing zijnde, bijlagen ook aan het aanvraagformulier te worden toegevoegd:
   - projectplan aangevuld met informatie op welke wijze aan de criteria 'kwantiteit', 'mate van duurzaamheid' en 'kringlopen grondstoffen en materialen' wordt voldaan;
   - bouwtekening waarin inzichtelijk wordt gemaakt op welke wijze aan het criterium 'mate van levensloopbestendigheid' wordt voldaan;
   - GPR, DPL of een gelijkwaardig instrument waarmee wordt aangetoond dat aan het criterium 'People Planet Profit benadering' wordt voldaan;
   - huurcontracten, of gelijkwaardig instrument, waarmee wordt aangetoond dat de huurprijs van de opgewaardeerde woning aan het criterium 'betaalbaarheid' voldoet.

Artikel 12 Termijn voor indienen aanvraag

De subsidieaanvraag dient tussen 25 maart 2015 tot en met 20 mei 2015 compleet te zijn ontvangen door de Provincie Limburg. De ontvangststempel (met de datum waarop de aanvraag is binnengekomen en geregistreerd) van de Provincie Limburg is hierbij bepalend.

Hoofdstuk 5 Slotbepalingen

Artikel 13 Inwerkingtreding, beëindiging en citeertitel

1. Deze Nadere subsidieregels treden in werking met ingang van de dag na publicatie in het Provinciaal Blad.
2. Deze Nadere subsidieregels vervallen met ingang van 21 mei 2015, met dien verstande dat zij van toepassing blijven op subsidieaanvragen die voor die datum zijn ingediend en subsidiebesluiten die vóór die datum zijn genomen, ook voor de volgende stappen in het subsidietraject.
3. Deze regeling kan worden aangehaald als 'Nadere subsidieregels Transitiefonds Limburgse Woningmarkt Tenderregeling Zuid-Limburg.

Toelichting

Algemene toelichting tendersystematiek
Als er voor een subsidie een subsidieplafond wordt vastgesteld, dient er ook een verdelingssysteem te worden vastgesteld. Vaak worden subsidies verdeeld op basis van de volgorde van binnenkomst. Bij een tendersysteem gebeurt dit niet. Een tendersysteem kenmerkt zich door het gegeven dat aanvragen binnen een bepaalde periode moeten worden ingediend. Na afloop van deze periode worden de aanvragen beoordeeld en vervolgens met elkaar vergeleken. De beoordeling gebeurt op basis van criteria (aansluitend bij de doelstelling) en daaraan gekoppelde wegingsfactoren. De criteria en bijbehorende wegingsfactoren zijn bekend voordat de aanvrager zijn project indient. Op deze manier is het voor de aanvrager duidelijk op welke criteria de aanvragen vergeleken en beoordeeld worden.

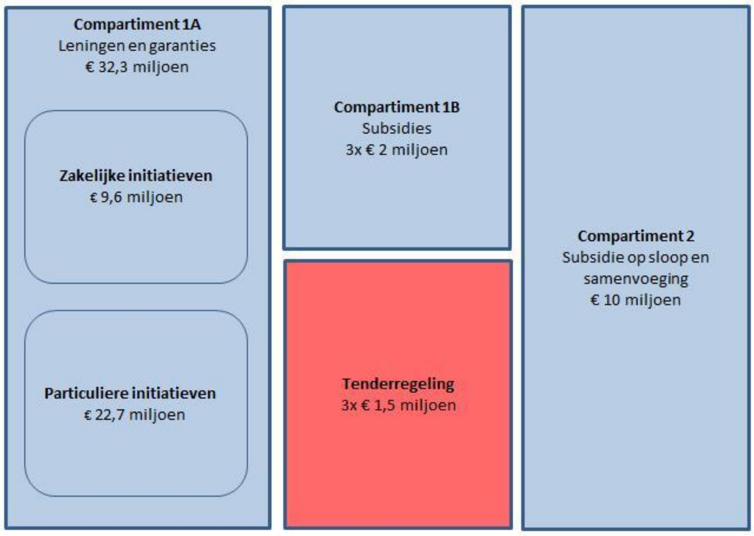
In een procedure, zoals deze bij de tendersystematiek wordt gehanteerd, is er geen ruimte om in individuele gevallen uitzonderingen toe te staan. Elke aanvraag wordt gelijk behandeld.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 2 Doelstelling/doel van de regeling
Deze tenderregeling valt binnen de Kadernota Transitiefonds Limburgse Woningmarkt. Doelstelling van het kader, en indirect ook van deze subsidieregeling, is het ondersteunen van projecten die een waardevolle en aantoonbare bijdrage leveren aan de transitie van de woningmarkt. In Zuid-Limburg is dit concreet vertaald naar de volgende doelstelling: 'Opwaardering van (leegstaand) vastgoed waarbij de woningvoorraad kwantitatief en kwalitatief meer in balans wordt gebracht'. Met kwaliteit van de woningvoorraad wordt de levensloopbestendigheid en de duurzaamheid verstaan. Hiermee wordt de toekomstbestendigheid van de woningvoorraad bepaald.

De visie en strategie voor de aanpak van de transitieopgave Limburgse woningmarkt zijn verwoord in het coalitieakkoord, Limburgagenda en de door uw Staten vastgestelde Strategische Kadernota Wonen en Leefbaarheid. Het Transitiefonds betreft één van de uitwerkingen van het Programma Wonen en Leefbaarheid en richt zich op financiële ondersteuning van initiatieven die een waardevolle en aantoonbare bijdrage leveren aan de transitie van de Limburgse woningmarkt. Het Transitiefonds heeft als doel om middels provinciale middelen vraag en aanbod in de woningmarkt weer dusdanig in balans te krijgen dat de noodzakelijke dynamiek in de markt weer op gang wordt gebracht. Eén van deze provinciale middelen binnen het Transitiefonds Limburgse Woningmarkt zijn de tenderregelingen welke zal bijdragen aan het doel van het Transitiefonds.

Voor elke regio (Noord-, Midden- en Zuid-Limburg) wordt een tenderregeling met een voor de regio passende doelstelling opgezet. Deze regiodoelstelling past uiteraard binnen het groter geheel van het Transitiefonds Limburgse Woningmarkt en is in lijn met de structuurvisies zoals deze op dit moment worden opgesteld in de regio's. Na overleg met de gemeenten in Zuid-Limburg zijn we voor die regio gekomen tot de volgende doelstelling: 'Opwaardering van (leegstaand) vastgoed waarbij de woningvoorraad kwantitatief en kwalitatief meer in balans wordt gebracht'.



Artikel 3 Doelgroep/aanvrager
De doelgroep voor deze subsidieregeling zijn alle rechtspersonen. Hieronder valt ook een CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) welke is vormgegeven in een stichting, vereniging of anderszins.

Artikel 4 Algemene subsidiecriteria
Lid 2: *De opwaardering van (leegstaand) vastgoed betreft een fysieke ingreep, waarbij geen sprake is van sec sloop*. Binnen het Transitiefonds Limburgse Woningmarkt is er ook een subsidieregeling die sloop en onttrekkingen van woningen in Limburg stimuleert. Aangezien de verschillende instrumenten binnen het Transitiefonds Limburgse Woningmarkt elkaar dienen aan te vullen, is er gekozen om aanvragen die alleen gericht zijn op sloop c.q. onttrekkingen niet binnen deze subsidieregeling voor subsidie in aanmerking te laten komen.
Lid 3: 'Het project moet met de gemeente(n) waar het project wordt gerealiseerd, zijn afgestemd'. Aangezien projecten mogelijk invloed hebben op de woningbouwprogrammering en de Provincie Limburg geen projecten wilt steunen die de gemeente niet wenselijk acht, is opgenomen dat er afstemming met de gemeente(n) dient te zijn geweest. Het is aan de aanvrager om dit, op verzoek, aan te tonen.
Lid 5: 'Het project moet passen binnen provinciaal, (sub-)regionaal en gemeentelijk beleid'. De uitvoering van deze subsidieregeling vindt plaats binnen de bestaande wet- en regelgeving.

Artikel 8 Subsidieplafond en verdeling

Tweede lid:
<u>Kwantiteit woningvoorraad: relatief aantal onttrokken woningen</u>
Zuid-Limburg is een krimpgebied. Om hierop in te spelen, scoren projecten waarbij relatief zoveel mogelijk woningen onttrokken worden, het hoogst. Er wordt gekozen voor een relatief aantal zodat projecten met elkaar vergeleken kunnen worden en dat kleine projecten evenveel kans krijgen om voor subsidie in aanmerking te komen als grote projecten.
<u>Kwaliteit woningvoorraad: mate van levensloopbestendigheid</u>
De mate van levensloopbestendigheid (oftewel de gebruikskwaliteit gedurende de levensloop van de gebruiker) kan verschillen. Om die reden wordt er in het te behalen aantal punten onderscheid gemaakt in verschillende woningtypes.
Indien een woning na opwaardering aan meerdere typen woningen voldoet zoals in artikel 8 beschreven, dan krijgt die woning enkel de hoogste score. Indien het project bestaat uit een mix van woningen zal dit evenredig doorvertaald worden in de score.
Voorbeeld:
Er is een subsidieaanvraag ingediend voor een project waarin 10 woningen worden gerealiseerd:
-3 woningen zijn ingrijpend aangepast;
-5 woningen zijn geschikt voor een gangbare levensloop;
-2 woningen niet voldoen aan de indicatoren van kwaliteit.

Dan scoort dit project 72,5 punten op de mate van levensloopbestendigheid. Namelijk: 3/10 X 75 punten (ingrijpend aangepast),+ 5/10 X 100 punten (gangbare levensloop) en voor de 2 woningen die niet voldoen aan de indicatoren worden geen punten toegekend.

Deze voorbeeldberekening geldt ook voor de criteria 'leefbaarheid' en 'betaalbaarheid'.
<u>Kwaliteit woningvoorraad: mate van duurzaamheid</u>

Duurzaamheid in bestaande woningen wordt steeds belangrijker, omdat de stijgende energiekosten een steeds groter deel gaan uitmaken van de totale woonlasten. Ook de lat voor wooncomfort wordt door bewoners steeds hoger gelegd. Door het nemen van energiebesparende maatregelen en door het zelf opwekken van energie worden de woonlasten verminderd en het wooncomfort vergroot.

Duurzame werkwijze
Duurzaamheid is voor de Provincie Limburg een belangrijk thema. Dat blijkt mede uit het POL 2014. Steeds meer beseffen bedrijven dat investeren in besparingen op grondstoffen en slimme duurzame oplossingen de economische waarde van producten verhoogt. Wij willen die lijn ondersteunen.

Leefbaarheid: opwaardering leegstaand vastgoed
Door de opwaardering van leegstaand vastgoed in dorps- en buurtcentra en in de nabijheid van woningen, wordt leegstand en verpaupering tegengegaan. Er wordt onderscheid gemaakt naar leegstand pand en langdurig leegstaand pand. Door middel van de (gemeentelijke belasting) gegevens die bekend zijn bij BSGW wordt door Provincie Limburg gecontroleerd of aan het criterium 'opwaardering leegstaand vastgoed' wordt voldaan.
Indien het vastgoed aan beide definities voldoet zoals in artikel 8 beschreven, dan krijgt dit vastgoed enkel de hoogste score. Indien het project bestaat uit een mix van vastgoed zal dit evenredig doorvertaald worden in de score. Zie voorbeeld bij 'Kwaliteit woningvoorraad: mate van levensloopbestendigheid'.

Leefbaarheid: opwaardering specifiek vastgoed
Panden met een bepaalde karakteristiek dienen behouden te blijven. Vandaar dat er extra punten te verdienen zijn als een aanvrager specifiek vastgoed opwaardeert zoals:
- Rijksmonumenten;
- Gemeentelijke monumenten;
- Beeldbepalende panden.

Om aan de definitie van een beeldbepalend pand te voldoen, dient het pand ingevolge een besluit van Burgemeester en Wethouders van de betreffende gemeente of ingevolge een besluit van de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap een kenmerkend onderdeel te vormen van een stads- of dorpsgezicht. Dit is onder andere te raadplegen via de website: www.ruimtelijkeplannen.nl. Op deze manier weet de aanvrager vóór indiening van een subsidieaanvraag of zijn project voor dit criterium punten kan scoren of niet.

Betaalbaarheid
Het project scoort punten als er huurwoningen worden aangeboden in de prijscategorieën waar veel behoefte aan is. Dit is vooral gelegen in de lage huursector en de huurprijzen die boven de liberalisatiegrens liggen. Woningcorporaties worden door Rijksbeleid beperkt om op deze vraag in te spelen, waardoor we als Provincie graag andere partijen de mogelijkheid willen geven om wél op deze vraag in te spelen.
Indien het project bestaat uit een mix van prijscategorieën zal dit evenredig doorvertaald worden in de score. Zie voorbeeld bij 'Kwaliteit woningvoorraad: mate van levensloopbestendigheid'.

Artikel 8

Derde lid, sub a
Er vindt een financiële toets plaats op basis van de ingediende begroting. Elk onderdeel / elke post wordt daarbij beoordeeld op:
- rechtmatigheid;
- proportionaliteit;
- realiteitsgehalte;
- marktconformiteit.

Derde lid, sub b

Om de twee standaardisatiemethodes toe te lichten maken we gebruik van twee voorbeelden.

Voorbeeld 1: maximumstandaardisatie
Stel we hebben drie projecten, hoe scoren deze op de indicator 'Relatief aantal onttrokken woningen' van het criterium 'Kwantiteit woningvoorraad' op basis van de maximumstandaardisatie?

Project A:
Dit project gaat op een plek waar 300 woningen staan, deze woningen slopen en er 100 nieuwe woningen voor in de plaats bouwen.

Project A

Netto onttrekking	300 – 100 = 200	
Bruto toevoeging	100	
Relatief	Netto onttrekking / bruto toevoeging	200 / 100 = 2

Project B:
Dit project gaat op een plek waar 300 woningen staan, deze woningen slopen en er 1000 nieuwe woningen voor in de plaats bouwen.

Project B

Netto onttrekking	300 – 1.000 = -700	
Bruto toevoeging	1.000	
Relatief	Netto onttrekking / bruto toevoeging	-700 / 1.000 = -0,7

Project C:
Dit project gaat op een plek waar 50 woningen staan, deze woningen slopen en er 20 nieuwe woningen voor in de plaats bouwen.

Project C

Netto onttrekking	50 - 20 = 30	
Bruto toevoeging	20	
Relatief	Netto onttrekking / bruto toevoeging	30 / 20 = 1,5

Maximumstandaardisatie
Formule: score/hoogste score
De hoogste score van de drie projecten is in bovengenoemd voorbeeld 2.
Het aantal behaalde punten van het criterium 'kwantiteit woningvoorraad' wordt berekend door de maximumstandaardisatiescore te vermenigvuldigen met het maximum te behalen aantal punten 'Kwantiteit' (250 punten).

Project	Formule	Uitkomst	Aantal behaalde punten
A	2 / 2	1	1 X 250 pt. = 250 pt.
B	-0,7 / 2	-0,35	-0,35 X 250 pt. = - 87,5 Negatief dus 0 pt.
C	1,5 / 2	0,75	0,75 X 250 pt. = 187,5 pt. Na afronding dus 188 pt.

Voorbeeld 2: intervalstandaardisatie
Stel we hebben drie projecten, hoe scoren deze op de indicator 'Multiplier provinciale subsidie' van het criterium 'Financiën' op basis van de intervalstandaardisatie?

Project A

Totale project kosten	€ 1.000.000,00
Te verstrekken provinciale bijdrage	€ 200.000,00
Multiplier provinciale subsidie	€ 1.000.000,00 / € 200.000,00 = 5

Project B

Totale project kosten	€ 1.250.000,00
Te verstrekken provinciale bijdrage	€ 500.000,00
Multiplier provinciale subsidie	€ 1.250.000,00 / € 500.000,00 = 2,5

Project C

Totale project kosten	€ 500.000,00
Te verstrekken provinciale bijdrage	€ 50.000,00
Multiplier provinciale subsidie	€ 500.000,00 / € 50.000,00 = 10

Intervalstandaardisatie
Formule: score-laagste score/hoogste score-laagste score
De laagste score is in dit geval 2,5 en de hoogste score 10.
Het aantal behaalde punten voor 'Financiën' wordt berekend door de intervalstandaardisatiescore te vermenigvuldigen met het maximum te behalen aantal punten van 'Financiën' (200 punten).

Project	Formule	Uitkomst	Aantal behaalde punten
A	(5-2,5)/(10-2,5)	1/3	1/3 X 200 pt. = 66,67 pt. Na afronding dus 67 pt.
B	(2,5-2,5)/(10- 2,5)	0	0 X 200 pt. = 0 pt.
C	(10-2,5)/(10- 2,5)	1	1 X 200 pt. = 200 pt.

Artikel 9

De staatssteunregels in het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie (artikel 107 en 108 VWEU) stellen beperkingen aan overheden als zij steun willen verlenen aan ondernemingen. In deze subsidieregeling kan sprake zijn van staatssteun, omdat er sprake kan zijn van subsidiëring aan ondernemingen (let wel begrip ondernemingen volgens EU is ruimer). Gelet daarop wordt in deze subsidieregeling bij staatssteun gebruik gemaakt van de de-minimisverordening. Deze verordening houdt kort gezegd in dat o.a. subsidieverlening tot een drempelbedrag van € 200.000,00 het handelsverkeer tussen de lidstaten niet ongunstig beïnvloedt, de mededinging niet vervalst en daarom niet beschouwd wordt als staatssteun in de zin van het EU-verdrag. Dit drempelbedrag geldt per onderneming over een periode van drie belastingjaren. Steun tot dat drempelbedrag, wordt aangemerkt als 'de-minimissteun'. Voor de-minimissteun moet worden nagegaan of gedurende het lopende en de twee voorafgaande belastingjaren enige vorm van de-minimissteun door een overheidsinstantie is verstrekt en of er dan nog ruimte is voor subsidieverlening. Bij overschrijding van de drempel kan geen beroep meer worden gedaan op de de-minimisverordening.
Gelet hierop kan het subsidiebedrag lager zijn dan het maximaal mogelijke in artikel 9, derde lid, van de regeling. Ook kan het voorgaande ertoe leiden dat er in tegenstelling tot hetgeen in artikel 9, vierde lid, van de regeling beschreven staat, een subsidie lager dan € 25.000,00 wordt verstrekt. Dit laatste geldt alleen in die gevallen waarin er sprake is van staatssteun, omdat er op grond van de de-minimisverordening geen hogere bijdrage meer verstrekt kan worden in verband met het bereiken dan wel overschrijden van het drempelbedrag.

Gedeputeerde Staten voornoemd
drs. Th.J.F.M. Bovens, voorzitter
mr. A.C.J.M. de Kroon, secretaris